

# 投資不動産に係る会計基準の比較検討

## —SSAP19号とIAS40号を取り上げて—

大 野 智 弘

キーワード：SSAP19号、IAS40号、投資不動産、公正価値評価、評価差額、原価モデル

### 目 次

- I. はじめに
- II. 会計基準の背景と概要
  - 1. イギリスの会計基準 (SSAP19号)
  - 2. IASCの会計基準 (IAS40号)
- III. 会計基準の比較検討
  - 1. 投資不動産の定義
  - 2. 公正価値評価と評価差額の会計処理
- IV. おわりに

### I. はじめに

現在、投資不動産の会計を個別の会計基準で規定する国または機関には、イギリス、ニュージーランドおよび国際会計基準委員会(International Accounting Standards Committee、IASCと略す)がある<sup>(1)</sup>。その他の国々では原則的に固定資産と同様の会計処理が適用されるため、投資不動産に係る個別の会計基準は公表されていない。しかしながら、会計基準の国際的調和化を進めるIASCが、2000年4月に国際会計基準(International Accounting Standards、IASと略す)40号「投資不動産(Investment Properties)」を公表したことにより、投資不動産の会計が俄然注目されるようになってきた。その主要な論点は、投資不動産に公正価値(時価)評価を適用すべきか否かである。

公正価値評価の適用は、オフバランス取引のオンバランス化や恣意的な利益操作の制限

等の必要性から、金融商品に対してはその意義が広く認知されている<sup>2)</sup>。日本においても金融商品(の一部)を時価で評価する会計基準が公表されている。一方、投資不動産については、それが一般に非金融資産であるとの考え方などにより、公正価値評価の適用については、賛成あるいは反対の立場から様々な見解が提示されることになる。

本稿の目的は、投資不動産の会計基準を世界に先駆けて公表したイギリスと、日本の会計基準の動向に多大な影響を及ぼし得るIASCに目を向け、両者の会計基準の背景、内容および特質などについて比較検討することにある。以下、第Ⅱ章ではまず、投資不動産に係るイギリスの会計基準とIASCの会計基準について、その背景と内容を簡単に整理する。続く第Ⅲ章では、2つの会計基準のうち、とくに投資不動産の定義と公正価値評価および評価差額の会計処理に係る会計規定を比較検討するものとした。

## Ⅱ. 会計基準の背景と概要

### 1. イギリスの会計基準(SSAP19号)

イギリスにおいて投資不動産の会計を規定するのは、会計実務基準書(Statements of Standards Accounting Practice, SSAPと略す)19号「投資不動産の会計(Accounting for Investment Properties)」である。SSAP19号は当時の会計基準設定機関である会計基準委員会(Accounting Standards Committee, ASCと略す)が1981年11月に公表したもので、1992年10月から1999年2月までに5回の小幅な修正を経て現在に至っている。

もっともASCとしては、当初、個別の会計基準によって投資不動産の会計を規定する意図は持っていなかったようである。なぜなら、1980年9月に公表された公開草案(Exposure Draft, EDと略す)26号「投資不動産の会計」は、あくまでもSSAP12号「減価償却の会計(Accounting for Depreciation)」を追捕するものとして公表されたに過ぎないからである。それが最終的にSSAP12号から切り離され、別個の会計基準として公表されたのは、「従来、“properties”なる名称のもとに減価償却の対象外として一般に取り扱われてきた“土地・建物”についても有限の耐用年数を有する限りすべて減価償却が強制されることになった。」「原(1982年)、1ページ]ことに、当時の不動産業界から強い反対意見が提出されたためであるとされている。原[同上、3-4ページ]によれば、その反対の論拠は以下の3点に整理できるとしている。

- ①実務上、減価償却の適用は困難であるとする反対論
- ②投資不動産の本質を重視する立場からの反対論
- ③経営政策の見地からする反対論

まず上記①の反対論は、耐用年数の見積もりや土地と建物を区別して評価することの困難性を指摘するのが特徴的である。具体的には、投資目的で保有する不動産とくに賃貸目

的の不動産は、賃借人が不動産の補修・保全を行うという契約を交わすのが一般的で、自己使用目的の不動産に比べて耐用年数の見積もりが困難であることを指摘する。さらに、イギリスでは伝統的に土地と建物をひとつの有機的な資産とみる会計慣行があり、土地と建物を個々別々に購入した場合は別にしても、土地付建物を購入した場合には、土地と建物の価額を区別することは困難かつ实际的ではないと主張される。

次に上記②の反対論は、自己使用目的の不動産と投資目的の不動産とを保有目的の観点から明確に区別することを前提にしている。すなわち、減価償却は自己使用不動産に生じる価値の費消、消耗あるいは喪失を組織的に反映するための会計処理であって、それを賃貸収益の獲得を目的として保有する投資不動産に適用することは、保有目的と会計処理との適合性の面で合理性に欠けるとの考えに基づいている。

最後に上記③の反対論は、多くの不動産を保有する不動産会社にとって、減価償却の適用は当該会社の財政状態および経営成績に悪影響を与えかねないとの懸念から導かれる。つまり、減価償却が適用されると、減価償却費の計上によって企業利益が圧迫され、配当不能に陥り、再評価剰余金が大幅に減少ないし消滅するような事態が起り得るとの考えから主張される。原[同上、4ページ]によれば、この経営政策的見地からの反対論が、SSAP19号を公表せしめる最大の原動力になったと指摘される。

こうした反対論を背景として、イギリスでは、投資不動産の会計基準がSSAP19号という形で公表されるに至った。その内容は全体で19のパラグラフからなり、第1部の解説(par s.1～6)、第2部の用語の定義(par s.7～8)、第3部の会計基準(par s.9～16)および第4部のイギリスとアイルランドにおける法的要件(par s.17～19)の4部から構成される。図表(本稿49ページ)はSSAP19号における投資不動産の会計処理と開示に係る内容を整理したものである。

## 2. IASCの会計基準 (IAS40号)

IASCにおいて投資不動産の会計を規定するのはIAS40号である。IAS40号は全体で75のパラグラフからなり、目的、範囲(par s.1～3)、定義(par s.4～14)、認識(par s.15～16)、当初の測定(par s.17～21)、事後の支出(par s.22～23)、当初認識後の測定(par s.24～50)、振替(par s.51～59)、開示(par s.65～69)、経過規定(par s.70～73)、発効日(par s.75～75)、現行IASに対する修正およびIAS25号の廃止といった内容について規定している。また会計基準ではないが、IAS40号を理解するための記述として、序説(par s.1～12)、付録A (IASの適用対象となる多様な種類の不動産を要約するための判定図)および付録B (par s.B 1～B67)が追加収録されている。

パラグラフの数からも分かるように、IAS40号では投資不動産の当初認識後の測定(評価)に最も多くの規定を設けている。同様に、序説や付録Bにおいてもその説明に多くの

ページを費やしている。図表には、イギリスのSSAP19号と対比する形式で、IAS40号における投資不動産の定義、当初認識後の測定(評価)、評価差額の会計処理および開示に係る主な内容が整理されている。

IAS40号はIASCが2000年4月に公表したもので、その経緯からすると1986年に公表されたIAS25号「投資の会計(Accounting for Investment)」を形式的に引き継いでいる。しかしながら、別稿[大野(2002年b)、174-177ページ]において検討したように、IAS40号の根底にある考え方は、実質的にはIAS25号とは異なっている。また、IAS40号では減価償却を適用する評価モデル(原価モデル)の選択が認められるが、1999年7月に公表されたED64号「投資不動産」では、投資不動産に対する全面的な公正価値評価の適用が提案されていたことに注意しなければならない<sup>9)</sup>。このような変更に関して、IAS40号では、その理由を以下のように述べている。

「当理事会が非金融資産に対して公正価値会計モデルを導入したのは、本基準書が最初のことである。ED64号に対するコメントでは、多数がこの措置を支持したが、それら以外の多数は依然として非金融資産への公正価値モデルの拡大について、重要な概念上および実務上の疑義を有していることを示した。また一部の者は、一定の不動産市場は公正価値モデルが容易に機能できるほど成熟していないと考える。さらに一部の者は、投資不動産の厳密な定義を設定することは不可能であり、したがって現時点で公正価値モデルを要求することは無理であると考える。」[IAS40号、Introduction, par. 7]

上記の引用のように、IASCでは原価モデルの選択が認められるものの、基本的には依然として公正価値モデルの優位性を固辞し続けている。なぜなら、原価モデルの選択は「いくつかの不動産市場がいつそう成熟するまでの時間的猶予を与える」[IAS40号、Introduction, par. 8]ためのものと考えられており、その間、「財務諸表の作成者および利用者が公正価値モデルの使用を通じてより多くの経験を得ることを可能にする」[IAS40号、Introduction, par. 8]ことが期待されているからである。こうした指摘を考慮すると、将来、IAS40号では原価モデルが除去され、公正価値モデルへの一元化が図られる可能性が高いものといえる。

図表：SSAP19号とIAS40号の概要

規定項目	SSAP19号の概要	IAS40号の概要
投資不動産の定義	投資不動産とは、土地および（あるいは）建物に対する権利であって、(a)その建設工事および開発が完了しており、かつ、(b)投資収益力、つまり、当事者間の対等な立場で取り決められる賃貸収益を得る目的で所有する不動産のことをいう。	投資不動産とは、賃貸収益の獲得および（あるいは）資本増加を目的として保有する土地および（あるいは）建物であって、(a)製品の製造・販売またはサービスの提供あるいは経営管理目的のために使用するもの、および(b)通常の営業過程で販売されるものを除く不動産のことをいう。
当初認識後の測定(評価)	投資不動産は、自由競争市場における価値で貸借対照表に記載しなければならない。したがって、投資不動産には規則的な減価償却は適用されない。ただし、賃貸契約により保有する不動産で、契約有効期間が20年以下のものは、少なくともその契約期間にわたって、償却を実施しなければならない。	企業は公正価値モデルまたは原価モデルのいずれかを会計方針として適用しなければならない。また、選択した方針は投資不動産のすべてに対して適用しなければならない。 <b>公正価値モデル：</b> 公正価値モデルを選択する企業は、公正価値が信頼性をもって測定不可能な場合を除いて、すべての投資不動産を公正価値で評価しなければならない。なお、投資不動産の公正価値は、過去または将来のいずれの日でもなく、貸借対照表日現在の市場の実勢および状況をあらわさなければならない。 <b>原価モデル：</b> 原価モデルを選択する企業は、投資不動産のすべてを減価償却累計額および減損累計額を控除した取得原価で評価しなければならない。
評価差額の処理	投資不動産の市場価値の変動分は、投資再評価積立金の変動として計上し、総認識利得損失計算書に開示しなければならない。ただし、投資不動産の価値変動が恒久的であると予想される場合には、その評価差額は当期の損益に算入しなければならない。	投資不動産の公正価値の変動から生ずる損益は、発生した期の純損益に含めなければならない。
補足的開示項目	評価を実施した者の氏名、鑑定人の資格の明細および評価基準を開示しなければならない。もし、評価を実施した者が当該会社またはグループの従業員か役員の場合には、その事実を開示しなければならない。	<b>2モデル共通分のみ：</b> 企業は、次の内容を開示する。(a)分類が困難な場合には、投資不動産を区別するために企業が設定した規準、(b)投資不動産の公正価値の算定に際し採用された方法および重要な前提、(c)独立の鑑定人による評価に基づいた投資不動産の公正価値の範囲、(d)投資不動産からの賃貸料収入など、損益計算書に含まれる金額、(e)投資不動産の実現または収益および売却対価の制限および金額、(f)投資不動産の購入、建設または開発に関する重要な契約上の債務、あるいは維持または改良のための重要な契約上の債務。

### III. 会計基準の比較検討

#### 1. 投資不動産の定義

##### (1) 不動産(property)の概念

投資不動産の会計基準に関してひとつの論点となるのは、投資不動産をいかに定義するかということである。そして、投資不動産の定義を検討する際に重要なことは、不動産の概念と投資の意義ないし目的とを便宜的に分けて検討することであろう。ここではまず不動産(property)の概念について検討してみたい。

不動産という用語は、日常的に、土地、建物あるいはその両方を指す用語として用いられている。あまりにも身近な用語のためであろうか、不動産という用語を会計学で使用する際、その内容を改めて問い直すことは、ほとんどの場合においてなされていない。

日常的あるいは一般的に用いられている用語を、そのままの形で会計学に持込んだとしても、そのこと自体は特に問題ではない。しかし、会計学が他の領域とは区別されたひとつの学問領域として存在している以上、結果的に同じ内容を示すとしても、その前提として用語の意味内容を一度検討してみる必要があろう。なぜなら、同一の対象であっても、対象をいかに捉えるのかは、学問の特殊性に大きく依存することが多いからである<sup>4)</sup>。

さて、投資不動産という不動産とは、“property”という用語で示される不動産のことである。日本では明確に区別されることはないが、欧米におけるこの“property”なる用語は、“real estate”という用語とは、概念的に区別して用いられている。具体的には、“real estate”が土地・建物等の物理的な存在を指す用語として一般に使われるのに対して、“property”は法律上の概念として用いられる[International Valuation Standards Committee (1997年), par.2.3およびpar.3.1]。また“property”という用語は、広義には土地・建物に付帯する諸権利を一体化したものとして、狭義にはその諸権利のみを示すものとして用いられるのである[International Valuation Standards Committee, (1997年), par.2.3, par.3.2および野村総合研究所(1991年), 145ページ]。

こうしたことを念頭に置きながらSSAP19号とIAS40号の投資不動産の定義をみるに、そこには土地・建物に対する権利に限定して不動産を定義するSSAP19号と、諸権利を含む有形の土地・建物として不動産を定義するIAS40号との相違に気付くであろう。すなわち、投資不動産を定義するにあたり、SSAP19号は狭義の不動産概念を前提とし、IAS40号は広義の不動産概念を前提にしている。さらに、投資不動産という不動産は、SSAP19号では有形の資産というよりはむしろ無形の資産として理解されており、IAS40号ではどちらかといえば有形の資産として理解される。

投資不動産を定義するにあたり、いずれの不動産概念を前提とすべきか、その是非を問うことは難しい。というのも、不動産に対する考え方は、その国の歴史、制度あるいは慣

習などにより大きく異なるものであり、その違いが不動産の概念に反映されるものと考えられるからである。

たとえば、土地・建物に付帯する諸権利を焦点とする不動産概念、つまりイギリスを典型とする狭義の不動産概念は、理論上、すべての土地は国王に属するとの考え方を基礎としている〔野村総合研究所(1991)、206ページ〕。したがって、不動産所有権も絶対的所有権ではなく、不動産に関する諸権利を保障された「期限のある所有権(占有権)」として特徴付けられる。その不動産占有権は、相続の自由まで保障された最も完全な占有権である「フリー・ホールド」と、与えられた期間でのみフリー・ホールドの所有者と同様の諸権利を行使できる「リース・ホールド」とに分けられるが〔野村総合研究所(1991年)、208ページ〕、狭義の不動産概念の特徴は、いずれにしても不動産の「所有」よりも「利用」を重視して概念規定がなされる。

一方、IASCに見られる広義の不動産概念は、諸権利を含む有形の土地・建物を焦点とする概念であることから、不動産の「利用」とともに、不動産の「所有」それ自体も概念規定上の基礎に据えられている。しかもこの場合、「利用」と「所有」の優劣関係は必ずしも明確にはならないため、不動産の「利用」を重視する国でも、不動産の「所有」を重視する国でも、不動産の概念そのものが相対的に受容しやすいものとなっている。IASCは投資不動産の定義をするにあたり、そうした広義の不動産概念を前提にしたことになる。

## (2) 投資の目的

次に、SSAP19号とIAS40号における投資の目的について検討してみよう。

投資不動産の定義において、SSAP19号とIAS40号とで共通する点は、投資不動産と他の不動産とが、その保有目的ないし投資目的の観点から区別されることであろう。そして、投資不動産であることの判断基準として、不動産が企業の主たる営業活動とは切り離された存在であるとする点も共通する<sup>9)</sup>。すなわち、SSAP19号では「企業の所有する固定資産の大部分が、営業において費消されるのではなく投資として保有されており、これを処分しても企業の製造活動や営業活動に大きな影響を及ぼさない場合には、SSAP12号とは異なる会計処理をする必要がある。」〔SSAP19号、par.2〕とされ、IAS40号では「投資不動産は、企業によって保有される他の資産とはかなりの程度独立したキャッシュ・フローを生み出す。」〔IAS40号、par.5〕とされている。

しかしながら、それぞれの会計基準に定義された具体的な投資の目的をみると、両者にはひとつの重要な違いを見出すことができる。すなわち、SSAP19号では土地・建物の保有から生じる賃貸収益の獲得が主たる目的であるとされ、IAS40号では賃貸収益の獲得とともに資本増価の目的が加えられている。よって投資に対する考え方も、不動産の概念と同様に、IAS40号の方が広く捉えられているといえる。

SSAP19号にみられるように、投資の目的を賃貸収益の獲得に限定した場合、そこには賃貸収益の獲得に対する企業の積極的な意思が存在しなければならない。つまり営業活動における余剰資金を単に不動産の取得にあてたというだけでは、投資不動産に定義される投資には該当しない。結果的に、取得した不動産の価格が上昇し保有利得が生じたとしても、単なる保有によって生じた利得は、不動産への投資によってもたらされたものではない。ここでは、賃貸収益の獲得に高く貢献するからこそ、不動産の価格が上昇し、その結果、保有利得が生じるものと考えることが重要になる。

一方、IAS40号にみられるように、賃貸収益の獲得に加えて、資本増加が投資目的に追加されると、投資に対する企業の積極的な意思の存在は、必ずしも必要十分な条件とはいえなくなるであろう。すなわち、常識的に考えれば、事前に価格下落が予想される不動産に余剰資金を投下する企業はない。しかし、明確な利用目的もないまま、価格が比較的安定しているという理由で、余剰資金が不動産の取得にまわされる可能性はある。つまり、こうした形での不動産への資金投下は、それだけで資本増加を目的とした投資と判断されることになりうる。極端な言い方をすれば、販売目的不動産、自己使用目的不動産のいずれにも区分されない不動産への投資は、すべてここにいる投資不動産への投資ということになるであろう。その是非はともかくとして、IAS40号の投資不動産は相対的に広く定義されており、保有目的が曖昧な不動産についても投資不動産に該当することになる。

## 2. 公正価値評価と評価差額の会計処理

投資不動産の会計基準に関して最も重要な論点とされるのが、投資不動産に公正価値評価を適用すべきか否かである。そして、この問題を検討する際に重要なことは、減価償却の適用を否定する論拠が、そのまま公正価値評価を正当化する論拠とはなりえないということである。

もちろん、SSAP19号の設定過程で提示された反対論は、投資不動産の会計処理を検討する上で見逃してはならない論点である。とはいえ、経営政策の見地からする反対論はもちろん、減価償却の適用が会計実務上困難であるとする反対論は、減価償却の会計それ自体をも否定することになりかねない。重要なことは、公正価値評価自体に何らかの意義が見出されなければならないということである。

最初に指摘したように、公正価値評価の適用は、現在、金融商品に関しては広く一般に認められている。それは投資者に対する会計情報の拡充化要請を背景として、より経済的実態に近い会計情報の提供をなすことにある。とりわけ、営業活動とは別の次元でなされる投資は、市場との関係性や資産の自由換金性が相対的に高いことから、取得原価とは別の測定属性(公正価値)によって評価することの合理性が主張される。そうしたことは投資不動産に対する公正価値評価の適用に関しても同様にいえることで、その主張の背後にあ



る考え方としては、財政状態の表示を第一義に重視するものと経営成績(財務業績)の表示を重視するものがある。

財政状態の表示を重視するか、経営成績の表示を重視するかの違いは、典型的には、公正価値の適用によって生じる評価差額の会計処理の違いとなって現れる。換言すれば、評価差額を当期の純損益に算入するか否かの違いにあるといってもよいであろう。具体的には、評価差額を投資再評価剰余金に計上するSSAP19号の会計処理と当期の純損益に算入するIAS40号の会計処理とがある。

SSAP19号とIAS40号ではいずれも、投資目的で保有する不動産については、毎期組織的方法で減価償却費を計上するよりも、公正価値およびその変動のほうが重要である考えられている。すなわち、減価償却は自己使用不動産に係る価値の費消、消耗あるいは喪失を財務諸表に反映させるためのものであり、賃貸収益の獲得(およびIAS40号では資本増価が加わる)を目的とする不動産への投資は公正価値によって評価した方が、会計情報利用者にとって有用な情報が提供できると考えられている。しかし、SSAP19号とIAS40号とでは、公正価値評価の変動による評価差額の会計処理に違いがある。

まずSSAP19号では、評価差額は当期の純損益に算入されるのではなく、投資再評価剰余金として資本の部に計上される。そうした会計処理を妥当とみる背景には、公正価値評価がどちらかといえば経営成績の表示よりも、財政状態の表示を指向する考え方があるからである。SSAP19号では、「財政状態を正しく認識する」[SSAP19号, par. 2]ための会計処理として、評価差額の資本の部への計上を規定している。

もっとも、評価差額を投資再評価剰余金に計上することに関しては、単に財政状態の表示を指向しただけでなく、純損益のボラティリティを回避するためにそのような会計処理を規定したとも考えられないわけではない。というのも、SSAP19号では、投資不動産の価値変動が恒久的なものであると予想される場合には、評価差額は当期の純損益に算入されるからである[SSAP19号, par.13]。一般に公正価値評価の適用にあたっては、公正価値の短期的変動に伴う純損益のボラティリティが問題視されてきた。この問題は公正価値評価に対する反対論としても主張されるが、公正価値評価を規定するSSAP19号においても例外ではないであろう<sup>8)</sup>。一時的に生じた評価差額を当期の純損益に影響させないようにするために、すなわち公正価値の一時的な変動で生じた評価差額を当期の純損益に算入することを避けるために、投資再評価剰余金への計上を求めた可能性がないわけではない。

このことは評価差額を総認識利得損失計算書(statement of total recognized gains and losses)において開示するということにも無関係ではない。すなわち、SSAP19号では評価差額を投資再評価剰余金として資本の部に計上するとともに、総認識利得損失計算書(statement of total recognized gains and losses)でも開示するものと規定してい

る。イギリスの会計基準審議会(Accounting Standards Board, ASBと略す)によれば、総認識利得損失計算書の意義は、企業の財務業績を当期の純損益という単一の指標に集約してしまうのではなく、財務業績の重要な構成要素を強調することにあるとされる[ASB(1992年)、The Development of Standards iii]。当該計算書は内容的に純損益計算書とは区別されるものの、長期保有目的の金融商品や投資不動産に係る評価差額(未実現損益)をそこに開示することで、将来の財務業績に係る情報を投資者に提供できるものと考えられている。よって、財政状態の表示に第一義的な意義を認めるとしても、財務業績に係る表示にも多分な意義付けをなしているものといえるであろう。

一方、評価差額を当期の純損益に算入すると規定するIAS40号は、「公正価値モデルの概念上の論拠は、主として、それが最も適切かつ透明に投資不動産の財務業績の実態を示す」[IAS40号、par.B65]ことにあるとしている。それゆえ、評価差額について「資本勘定に計上することを許容または要求することはこの前提に矛盾することになる。」[IAS40号、par.B65]との考え方を強く打ち出している。

公正価値が投資不動産の経済価値をより経済的実態に近いかたちで表示することはいうまでもない。それと同時にIAS40号が極めて重要であると考えるのは、公正価値の変動によって生じた評価差額を当期の純損益に算入すること、すなわちそれを経営成績に反映することにある。そこには純損益のボラティリティーの回避といった考えはまったく見受けられない。むしろそれを財務業績のひとつとして積極的に当期の純損益に反映させようとする意図がある。

もっとも、上述したように、IAS40号では原価モデルの選択適用が認められる。もちろん、当初案(ED64号)で提案されたように、IASCの根本にある考え方はあくまでも公正価値評価の適用にあり、評価差額を当期の純損益に反映することにある。しかし、それを困難にしているのは、投資不動産の公正価値そのものに対する信頼性の問題である。

そこでIAS40号では、そうした問題に対処すべく補足的開示項目を詳細に規定している。図表には公正価値モデルと原価モデルに共通する項目のみを示しているが、補足的開示に係る項目は、公正価値モデルと原価モデルに共通する項目だけではなく、さらには公正価値モデルの適用時に開示する項目と原価モデルの適用時に開示する項目が追加されている<sup>7)</sup>。

なお、こうした問題はSSAP19号に関しても考えられ得るが、イギリスでは不動産市場が相対的に整備されており、市場における価値をもって評価を行う場合には、比較的高い客観性が保持される。しかしながら、鑑定人による評価が実施され、それを評価額とする場合には、財務報告の信頼性を確保するために、投資不動産を評価した者の氏名、資格および評価基準の開示が求められている。

#### IV. おわりに

本稿ではこれまで、イギリスとIASCにおける投資不動産の会計基準を取り上げ、その背景、内容および特徴について比較検討を行った。そこで最後に、日本における投資不動産の会計規定等についても、若干考察しておくことにしたい。

周知のように、日本にはイギリスやIASCのような投資不動産の会計基準は存在しない。通常は、有形固定資産と同様の会計処理が適用されるに過ぎない。また「財務諸表等規則」第33条には、投資不動産を「投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産」と定義する記述はあるが、そこで想定される投資とは何かが明確でないために、投資不動産の定義そのものが曖昧になっている。とはいえ、投資不動産を明確に定義しない(あるいは定義できない)のが、日本の状況ともいえる。

2000年6月に企業会計審議会から公表された「固定資産の会計処理に関する論点整理」と、その後の審議経過を明らかにした「固定資産の会計処理に関する経過報告」(2001年7月公表、「経過報告」と略す)では、投資不動産の会計処理をひとつの審議事項として取り上げている。その出発点となる投資不動産の定義は、最初からIAS40号に準じるものとされた。そして、これら一連の審議では、IAS40号との調和化をいかに図るのか、したがって公正価値モデルを投資不動産に適用すべきか否かの審議が重要な課題とされた。

現在においてもその最終的な結論は出ていない。ただし、「経過報告」が公表された段階では、「他の有形固定資産と同様に取得原価基準による会計処理を行い、必要があれば減損処理を行うことが妥当ではないかと考えられる。」「[企業会計審議会(2001年)、第一の二]とされた。いわば原価モデルが支持されたわけである。

確かに、審議が開始されたばかりの日本においては、公正価値モデルの導入には困難となる課題が多数ある。しかしIASCの将来的な方向性としては、投資不動産に対する全面的な公正価値モデルの適用であることを忘れてはならない。その時期が何時になるかはわからないが、日本における問題は、公正価値モデルの導入に対して明確な論拠をもって賛成ないし反対の意見を述べることであろう。そのためにも、投資不動産の会計について、さらに積極的に議論を進める必要があろう。

#### 注

- (1)2001年4月の組織再編以後、IASCは国際会計基準審議会(International Accounting Standards Board)という新組織として生まれ変わった。しかし、本稿の考察対象となるIAS40号はIASC当時に公表された会計基準であるため、本稿ではIAS40号が公表された当時の組織名称を用いることにする。
- (2)金融商品に対する公正価値評価の適用の意義については、大野[(2002年a)、146-151ページ]を参照のこと。
- (3)全面的な公正価値評価の提案(ED64号)から、公正価値モデルと原価モデルの選択(IAS40号)へと変

更がなされたことに対して、古賀〔(2000年)、1 ページ〕はED64号から一步後退した感があるとの指摘をしている。

- (4)ある対象をどのように捉えるのかは、学問の特殊性に依存するばかりでなく、対象に対する論者の立場や考え方によっても左右される。本稿の内容とは直接結びつかないが、以下に示す笠井の指摘は、それを明確に示すものである。「この資産2分類論(貨幣性資産・費用性資産分類論…引用者)に問題が生じたことの根因は、本来、国民経済に属するシェーマを機械的に企業会計に導入したことに求められる。したがって、貨幣性資産・費用性資産分類の企業会計的な変容によって、妥当な資産分類(ひいては勘定分類)が形成され得ると筆者は考えている。」〔笠井(1997年)、18ページ〕
- (5)SSAP19号とIAS40号のその他の共通点としては、建設または開発が完了していない不動産については、それが将来投資不動産として使用されるものでも投資不動産の定義からは除外されることである〔SSAP19号、par. 7 およびIAS40号、par. 4〕。また同一グループ内の他の会社に賃貸し、当該他の会社が占有するものについても、投資不動産の定義からは除外されることなどがある〔SSAP19号、par. 8 およびIAS40号par. 4〕。
- (6)純損益のボラティリティーが大きくなることに社会的な反発が生じることも考えられる。
- (7)原価モデルを適用したとしても、IAS40号では補足的開示項目のひとつとして公正価値の表示が求められている。したがって、公正価値モデルを選択しても、原価モデルを選択しても、信頼性ある公正価値の測定ができない場合は例外的として、投資不動産の公正価値は見積られなければならないことになる。

#### (参考文献)

- ・大野(2002年a)、大野智弘稿「日本における時価会計の導入」高橋俊夫監修、崎章浩・中嶋隆一編著『会計の戦略化』税務経理協会。
- ・大野(2002年b)、大野智弘稿「投資不動産会計の展開と我が国の課題」『経営論集(明治大学)』第50巻1号。
- ・笠井昭次(1997年)、笠井昭次稿「貨幣性資産・費用性資産分類論の総合的検討—総説—」『三田商学研究』第40巻2号。
- ・企業会計審議会(2000年)、企業会計審議会「固定資産の会計処理に関する論点の整理」。
- ・企業会計審議会(2001年)、企業会計審議会「固定資産の会計処理に関する審議の経過報告」。
- ・古賀(2000年)、古賀智敏稿「投資不動産の時価会計と業績評価」『不動産研究』第42巻第2号。
- ・野村総合研究所(1991年)、野村総合研究所『地価と詳細都市計画』野村総合研究所総合開発部。
- ・原(1982年)、原光世稿「イギリスにおける投資不動産の会計処理」『商経論叢(大阪学院大学)』第8巻第3号。
- ・ASC(1981年)、SSAP19: Accounting for Investment Properties. (田中弘・原光世(1997年)、『イギリス会計基準書』中央経済社)
- ・ASB(1992年)、FRS 3: Reporting Financial Performance.
- ・IASC(1986年)、IAS25: Accounting for Investment.
- ・IASC(1999年)、ED64: Investment Properties.
- ・IASC(2000年)、IAS40: Investment Properties. (日本公認会計士協会(2001年)、『国際会計基準2001』同文館)
- ・International Valuation Standards Committee (1997年)、International Valuation Standards. (日本不動産鑑定協会国際委員会(1998年)、『最新国際評価基準』東京布井出版)